epfl
PAYS BASQUE
RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2021
2022

Claude OLIVE,
Président de l'EPFL Pays Basque

Chers membres, cher (e)s élu(es),

L'année 2021, frappée du sceau du COVID, a mis en exergue les phénomènes amorcés en 2020 et plus particulièrement l'attractivité généralisée de notre territoire. La mobilisation des collectivités locales, souvent exercée en urgence car peu anticipée, s'est très manifestement concrétisée par un niveau de sollicitation supérieur de plus de 30% en nombre de dossiers et de plus de 143% en volume financier d'acquisitions par rapport à l'exercice antérieur.

Notre structure, devant un phénomène qui s'annonce durable et qui pose à terme la question des moyens d'intervention de l'EPFL, a donc engagé en 2021 une démarche prospective, « EPFL de demain », visant à refonder nos modes de faire à court moyen et long terme.

Parmi les questions qui se posent, celle du modèle financier s'avère prégnante car il devient nécessaire pour l'EPFL de diversifier ses ressources et d'adapter ces dernières à la nature des projets ainsi qu'aux moyens des collectivités locales.

Parallèlement l'équipe opérationnelle s'est renforcée en 2021, dans l'ensemble de ses compétences, pour maintenir son niveau de réactivité et d'efficacité au bénéfice de nos communes et de ses habitants.

Le sujet foncier, au centre de toutes les préoccupations, institutionnelles et citoyennes, appelle plus que jamais un EPFL performant au service des projets du Pays Basque. Quant à la régulation des marchés immobiliers et fonciers, il convient d'aborder franchement le sujet des stocks fonciers publics de long terme sans lesquels il ne saurait être question de limiter la spirale inflationniste à laquelle nous sommes confrontés.

Je remercie ici vivement l'ensemble des membres de l'EPFL ainsi que tous nos partenaires qui au quotidien, accompagnés par l'important travail de l'équipe technique, s'investissent pour un Pays Basque plus accessible.

Bonne lecture à tous

Sommaire

LE BILAN DE L'ANNÉE 2021

Le Bilan du pôle Conseil, Études et Développement

1/ Ingénierie au service des collectivités :

Cette mission s'articule principalement autour du soutien des collectivités à l'élaboration de stratégies et d'actions foncières à travers l'apport d'éléments d'aides à la décision. Selon l'échelle, les contextes et les thématiques d'intervention, l'accompagnement du pôle CED se traduit par l'élaboration de référentiels fonciers, la conduite d'études de faisabilité/capacité, l'accompagnement dans le recrutement de bureaux d'études ou l'orientation vers le choix de procédures/outils fonciers. Les choix méthodologiques, les modes de production ainsi que la mobilisation d'un réseau d'appui partenarial se décident au regard de chaque situation selon les problématiques rencontrées et les besoins exprimés par les collectivités.

Participation et/ou pilotage aux études ayant pour objectifs de nourrir la définition de stratégies foncières :

- **Vallée des ALDUDES** - Opération « volets fermés » : lutter contre la vacance et le développement des résidences secondaires,

- **ISTURITS** - Stratégie foncière Centre bourg : maitriser le développement de la commune en faveur des jeunes ménages du territoire,

- **OSSAS SUHARE** - stratégie foncière Centre bourg : maitriser le développement de la commune en faveur des jeunes ménages du territoire,

- **LICHANS SUNHAR** - stratégie foncière Centre bourg - maitriser le développement de la commune en faveur des jeunes ménages du territoire,

- **LACARRY ARHAN CHARITTE DE HAUT** - stratégie foncière Centre bourg : maitriser le développement de la commune en faveur des jeunes ménages du territoire,

- **CHERAUTE** - Stratégie foncière Centre bourg : maitriser le développement de la commune en faveur des jeunes ménages du territoire,

- **MAULEON-LICHARRE** - Petites ville de demain : appui à la définition de stratégies foncière,

- **SAINT-PALAIS** - Petites ville de demain : appui à la définition de stratégies foncière,

- **TARDETS** - Petites ville de demain : appui à la définition de stratégies foncière,

- **URRUGNE** – Etude urbaine de faisabilité et de programmation : projet « entrée de bourg »,

- **ISPOURE** – Etude urbaine de faisabilité et de programmation : projet « Alhastia »,

- **SAINT-PIERRE D'IRUBE** – Etude urbaine de faisabilité et de programmation : projet « Alminoritz »,

- **REGION NOUVELLE AQUITAINE** – Etude de stratégies foncières : schéma de développement et d'aménagement du port de Bayonne.

2/ Appui au renouvellement ou à la création de ZAD :

MAULEON-LICHARRE, TARDETS, ITXASSOU, ISTURITS, ARBERATS, LICQ ATHEREY, CAME, ALDUDES, SAINT JEAN PIED DE PORT, LABETS BISCAY, ISPOURE, ARMENDARITS, HASPARREN, ORSANCO, OSSERAIN-RIVAREYTE, URRUGNE.

3/ Etude des disponibilités foncières / Référentiel foncier : repérage et analyse des emprises foncières présentant des enjeux de maitrise publique.

URRUGNE, HASPARREN, LARRESSORE, BIDART, CAMBO-LES-BAINS, HENDAYE, LA BASTIDE CLAIRENCE, SAINT-MICHEL, BRISCOUS.

4/ Accompagnement pour la mise en œuvre de procédures patrimoniales

Les élus locaux sont souvent confrontés, notamment dans les centres-bourgs de leurs communes, à des situations de biens vacants qui paraissent généralement en mauvais état d'entretien, voire parfois même en ruine. Certains de ces biens peuvent par ailleurs être abandonnés par leurs propriétaires, soit parce qu'ils s'en désintéressent, soit parce que les biens concernés se trouvent au cœur de problématiques de successions non réglées. De telles situations peuvent fragiliser l'équilibre d'un centre bourg en faisant obstacle à la mise en œuvre des projets portés par les collectivités locales.

Cependant il existe un certain nombre de procédures, pour la plupart ignorées des Maires, destinées à remédier à l'ensemble de ces situations mais dont l'image reste confuse et souvent associée à des notions de complexité et de lourdeur administrative.

L'EPFL Pays Basque se propose donc d'accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de ces procédures (qui ont pour la plupart été revues et étayées par le législateur ces dernières années) afin de leur permettre d'agir en faveur d'une reconquête de ce patrimoine bâti et d'envisager des projets de réhabilitation destinés à proposer une offre de logements, de commerce ou de service, en plein cœur de ces centres-bourgs.

A ce jour, une petite dizaine de communes a été ou est accompagnée par l'EPFL pour mener à terme l'une ou l'autre de ces procédures qui sont amenées à fortement se développer (Alos-Sibas-Abense, Urcuit, Mendive, Sames, Ossas-Suhare, Gotein-Libarenx, Saint-Etienne-de-Baigorri).

5/ Formalisation des demandes d'intervention

Directement en lien avec les besoins exprimés par les collectivités, les demandes d'intervention contribuent à définir le périmètre d'action de l'EPFL, mesurer ses contraintes réglementaires, vérifier les usages et les occupations des biens ou encore fixer les outils fonciers à mobiliser. La formalisation des demandes d'intervention constitue ainsi la phase préparatoire permettant de définir et cadrer les conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque dans une opération préalablement à l'engagement de la phase « négociations foncières ».

Demande délibérées en 2021 :

DEMANDEUR	OPERATION	THEMATIQUE
BANCA	BATTITAINEA	Habitat et mixité sociale
BANCA	XAPATERO	Services
LICQ ATHEREY	ATHEREY	Habitat et mixité sociale
URRUGNE	ENTREE BOURG	Habitat et mixité sociale
CIBOURE	REDYNAMISATION COMMERCIALE	Développement économique
SARE	KURIERTEGIA	Equipement public
ITXASSOU	MUTXATXONIA	Habitat et mixité sociale
GABAT	TRINQUET	Habitat et mixité sociale

BIDART	GARE UHABIA	Habitat et mixité sociale
ASCARAT	BASSABURU	Habitat et mixité sociale
ALOS SIBAS ABENSE	ALOSSE	Habitat et mixité sociale
SAINT MICHEL	CENTRE BOURG MAISON 1	Habitat et mixité sociale
IRRISSARRY	LA PLACE NORD CELHAY NORD	Réserves foncières
HASPARREN	LA POSTE	Equipements publics
HASPARREN	ARTEETA	Habitat et mixité sociale
CAMBO LES BAINS	BEAULIEU	Mixte : Habitat, équipement et développement économique
BIARRITZ	LAHONTINE	Habitat et mixité sociale
BUNUS	PLACAGAGNA	Habitat et mixité sociale
CAME	CHATEAU DESCANDE	Habitat et mixité sociale
MASPARRAUTE	CENTRE BOURG	Mixte Habitat et équipement public
ISTURITS	GARACOITZ	Habitat et mixité sociale
IDAUX MENDY	BOURG IDAUX	Habitat et mixité sociale
MAULEON LICHARRE	ETCHEGOYEN	Mixte : Développement économique et équipement public
IHOLDY	OYHENART ALDE	Habitat et mixité sociale
ST ETIENNE DE BAIGORRI	BEHEREKO KARRIKA	Habitat et mixité sociale
LES ALDUDES	TERRAIN CAMUKEGUY	Habitat et mixité sociale
ANGLET	5 CANTONS	Mixte
ANGLET	CŒUR DE VILLE	Habitat et mixité sociale
USTARITZ	LA POSTE	Habitat et mixité sociale

OSSERAIN RIVREYTE	CENTRE BOURG	Mixte Habitat et espace public
LABETS BISCAY	PLAZA	Habitat et mixité sociale
AYHERRE	ESTEKATEKO BIDEA	Habitat et mixité sociale
CAPB ANGLET	SCHEMA DIRECTEUR AEROPORT	Développement économique
IHOLDY	SOROHETA	Habitat et mixité sociale
LASSE	EYHRAITA	Habitat et mixité sociale
ARMENDARITS	LA PLACE	Habitat et mixité sociale

Au total, l'année 2021 s'est soldée par 37 sollicitations d'intervention, soit 32 % de plus par rapport à 2020 et 60% de plus par rapport à l'exercice 2019. Si l'analyse des sollicitations nécessite d'être appréhendée sur le temps eu égard aux délais de maitrise foncière, il convient de souligner la mobilisation de nombreuses communes notamment sur la thématique du logement.

6/ Appui au projets

Etudes co-financées / financées en 2021 :

Commune	Objet	Opération	% financé par EPFL
GUICHE	Faisabilité BRS/ Commerces	ANTONIN	50%
CAME	Faisabilité BRS/ BAR	DESCANDE	50%
LICQ ATHEREY	Faisabilité BRS	PRESBYTERE	100%
MAULEON	Faisabilité	EVENTS	50%
EPFL PB	Diagnostic CCI CMA	Foncière activité	100%

Préparation des phases opérationnelles des opérations en portage :

BOUCAU : opération « SEMARD ». Définition du montage opérationnel et des éléments de programmation.

BIARRITZ : opérations « Marne/Europe » et « Avenue d'Etienne ». Lancement des appels à projets en vue de la désignation des opérateurs chargés d'assurer la maitrise d'ouvrage des opérations.

7/ Développement

Au titre du développement de l'EPFL Pays Basque, l'exercice 2021 a contribué à lancer de nouvelles réflexions dans le but d'optimiser l'efficacité de la structure au bénéfice du territoire. A ce titre ont été étudiées :

- A l'invitation de **SOLIHA Pays Basque**, l'EPFL a pu participer à une expérimentation relative à la fabrication de locaux mobiles destinés à l'accueil des saisonniers du département (Hiver/Eté).

- **Foncière de redynamisation économique** : l'initiative gouvernementale d'accompagner la création de foncières dédiées à la revitalisation économique des centres villes a conduit l'EPFL à contextualiser cette hypothèse de travail pour l'ensemble du Pays Basque. Dans la poursuite des travaux engagés en 2020, l'année 2021 a ainsi permis d'explorer plusieurs modèles opérationnels (Banque des Territoires, Villages vivants) dans le but de mieux cerner la réponse que souhaite apporter l'EPFL à la problématique de la revitalisation des centralités du territoire. Dans le but de développer et optimiser les actions de l'EPFL Pays Basque 2 expertises juridiques ont été également diligentées au cours de l'année 2021.

- **L'exercice direct de la maitrise d'ouvrage** : dans le cadre de son activité d'Organisme Foncier Solidaire, l'EPFL a souhaité étudier sa capacité juridique à être directement Maitre d'Ouvrage de certaines de ses opérations. En effet l'objectif recherché, dans un contexte local ou l'activité d'OFS est devenue très concurrentielle, est de faciliter la mise en œuvre des projets en maitrisant qui plus est le niveau final de commercialisation des logements produits. L'expertise étant concluante, l'EPFL réalisera les petits projets en réhabilitation en maitrise d'ouvrage directe.

- **L'optimisation fiscale de l'activité BRS :** en 2021 une seconde expertise juridique et fiscale a été engagée aux fins d'apporter des réponses à la gestion comptable de l'activité de BRS, notamment dans le cadre du budget annexe dédié.

En dernier lieu il convient de souligner l'engagement d'une démarche prospective dénommée « **EPFL de DEMAIN** » ayant pour objectif de proposer de nouvelles modalités d'intervention plus adaptées aux moyens des collectivités locales ainsi qu'à la forte évolution du contexte de tensions auquel elles sont pleinement confrontées. Cette démarche est pilotée par les membres du bureau de l'EPFL et associe en tant que de besoin des expertises extérieures. Par ailleurs la seconde phase des travaux sera ouverte à la sphère institutionnelle et permettra d'établir le futur Programme Pluriannuel d'Intervention (2024-2028).

8/ Animation et suivi des partenariats

L'année 2021 a été l'occasion de conforter les partenariats existants autour de sujets rendus plus sensibles au regard de l'évolution des marchés fonciers en Pays Basque :

- **SAFER NA** : ce partenariat engagé depuis de nombreuses années a été orienté autour de la question de la transmission d'exploitations au profit notamment de jeunes Hors cadres familiaux.

- **Conseil de Développement du Pays Basque** : participation aux travaux de la commission Habitat et contributions collectives à la politique habitat de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

- **CCI et CMA :** Les deux chambres consulaires et l'EPFL Pays Basque se sont rapprochés au cours de l'année 2021 et ont signé une convention partenariale ayant pour objet de réaliser un état des lieux du commerce et de l'artisanat en Pays Basque. Dans un second temps ce partenariat pourra donner lieu à un travail opérationnel commun portant notamment sur la qualification de la demande foncière des porteurs de projets.

Le Bilan du pôle Négociations & Acquisitions Foncières

1/ Les acquisitions :

Les acquisitions de biens immobiliers (bâtis et non bâtis) par l'Établissement Public Foncier Local Pays Basque, ont été nombreuses en 2021.

L'analyse des acquisitions distinguera :

- **les décisions d'acquisition :** délibération par lesquelles le Conseil d'Administration accepte les modalités et conditions d'une acquisition du bien et autorise la signature de l'acte authentique. C'est cette décision qui rattache l'acquisition au PPI en cours ;

- **les signatures d'actes authentiques :** étapes par lesquelles l'EPFL Pays Basque devient propriétaire du bien, paie le prix et prend possession.

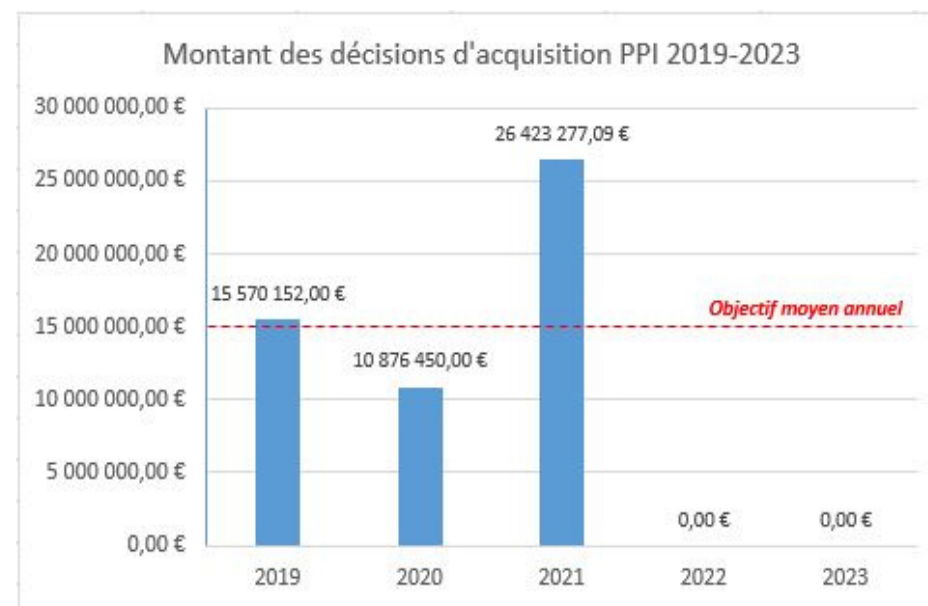
Au-delà de l'étape dans la procédure d'acquisition et de la conséquence juridique sur le statut de l'EPFL Pays Basque, la différence pour notre analyse est principalement calendaire ; des actes peuvent être signés en 2021 alors que la décision d'acquisition a été prise lors d'un des exercices précédents.

1.1/ Les décisions d'acquisitions

Analyse globale :
Au cours de l'exercice 2021, 64 décisions d'acquisition ont été présentées au Conseil d'Administration et acceptées, concernant des biens bâtis ou non bâtis (y compris indemnisation de fonds de commerce).

Ainsi, l'EPFL Pays Basque s'est engagé à :
- acquérir des biens immobiliers ;
- indemniser des cessations d'activités et libération de locaux commerciaux/professionnels ;

pour un montant global, hors frais d'actes et hors frais annexes de **26.423.277,09€.** Ce montant est très largement supérieur à celui de l'exercice précédent.

Si 2020 a été marquée par un volume d'engagement somme toute important malgré la quasi suspension d'activité liée au confinement, 2021 est quant a elle marquée par un rebond exceptionnel pour atteindre un volume d'engagement jamais atteint par l'EPFL Pays Basque.

Ce volume d'engagement est la conséquence de 2 facteurs très identifiés :
- une augmentation massive du nombre de dossiers ;
- une augmentation sensible des prix de l'immobilier sur tout le territoire d'intervention.

2021 est une année où l'EPFL Pays Basque s'est plus que jamais fortement engagé dans la constitution de réserves foncières pour ses membres. Le PPI 2019-2023 approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, a provisionné une dépense totale de 75 M€ soit 15 M€/an, objectif largement dépassé.

Les décisions d'acquisition 2021 :

Commune	Opération	Dossier	Type délibération	Date C.A.	Mode d'acquisition	N° Délib	Montant validé
ANGLET	JORLIS	AY 290	Décision d'acquisition	28/01/2021	préemption	23	1 000,00 €
BAYONNE	MATRAS	AZ 60	Décision d'acquisition	28/01/2021	amiable	24	600 000,00 €
BAYONNE	MATRAS	AZ 46	Décision d'acquisition	28/01/2021	préemption	25	560 000,00 €
DOMEZAIN-BERRAUTE	ARCONGUE	C 290, 291 et 292	Décision d'acquisition	28/01/2021	amiable	26	139 000,00 €
BAYONNE	MATRAS	AZ 45	Décision d'acquisition	11/03/2021	préemption	20	450 000,00 €
ANGLET	COEUR DE VILLE	CO 259	Décision d'acquisition	11/03/2021	préemption	21	80 000,00 €
BAYONNE	PNRQAD	ilot 45 - BZ 9	Décision d'acquisition	11/03/2021	amiable /s DUP	23	680 909,09 €
USTARITZ	ZUHUARTZUA	BH 718 - 719 - 717	Décision d'acquisition	11/03/2021	amiable	24	132 000,00 €
BAYONNE	MONTALIBET	BW 2	Décision d'acquisition	11/03/2021	amiable	25	528 000,00 €
BAYONNE	MAUBEC	BD 393	Décision d'acquisition	11/03/2021	amiable	26	300 000,00 €
SAINT-ETIENNE-DE-BAIG-ORRY	KURUTXETA	F865 et 1471	Décision d'acquisition	06/05/2021	amiable	38	216 000,00 €
MOUGUERRE	PORTOU	AB 230-232 -234	Décision d'acquisition	06/05/2021	amiable	39	330 000,00 €
ANGLET	COEUR DE VILLE	CO 197	Décision d'acquisition	06/05/2021	amiable	40	350 000,00 €
ANGLET	COEUR DE VILLE	CO 197	Décision d'indemnisation - FC	06/05/2021	amiable	41	90 000,00 €
ANGLET	JORLIS	AY 354	Décision d'acquisition	06/05/2021	préemption	42	330 000,00 €
BAYONNE	PNRQAD	ilot 14 - BX 78 (lots 5 et 6)	Décision d'acquisition	06/05/2021	amiable	43	120 000,00 €
BIARRITZ	ZAD IRATY	AP 46 - Lots 1, 2, 3, 5, 7, 9 et 10	Décision d'acquisition	06/05/2021	amiable	44	401 500,00 €
BIARRITZ	ZAD IRATY	AP 46 - Lots 4 et 8	Décision d'acquisition	06/05/2021	amiable	45	209 000,00 €
BIARRITZ	ZAD IRATY	AP 46 - Lots 6	Décision d'acquisition	06/05/2021	amiable	46	71 500,00 €
BERGOUEY	MOULIN BERGOUEY	Moulin de Bergouey	Décision d'acquisition	06/05/2021	amiable	47	174 000,00 €
USTARITZ	LEIHORRONDO	AD 892 et 894	Décision d'acquisition	06/05/2021	amiable	48	500 000,00 €
SAINT-PEE-SUR-NIVELLE	CŒUR IBARRON	AC 113	Décision d'acquisition	06/05/2021	préemption	49	428 000,00 €
SAMES	CENTRE BOURG	C 823	Décision d'acquisition	06/05/2021	amiable	50	255 000,00 €
BANCA	XAPATERO	C 0018 et C 0808	Décision d'acquisition	06/05/2021	amiable	51	105 000,00 €
SAINT-MARTIN-D'ARROSSA	MAISON EXAVE		Décision d'acquisition	09/07/2021	amiable	22	130 000,00 €
ALOS SIBAS ABENSE	ALOSSE	A 658	Décision d'acquisition	09/07/2021	amiable	23	50 000,00 €
BANCA	BATTITENEA	C 001, 002 et 003	Décision d'acquisition	09/07/2021	amiable	24	140 000,00 €
ANGLET	ARKINOVA	CX 593	Décision d'acquisition	09/07/2021	amiable	25	250 000,00 €
SARE	KURIERTEGIA	AC 188	Décision d'acquisition	09/07/2021	amiable	26	290 000,00 €
BIARRITZ	LAHONTINE	AK 623	Décision d'acquisition	09/07/2021	amiable	27	1 080 000,00 €
BIDART	TROIS COURONNES	AP 588	Décision d'acquisition	09/07/2021	préemption	28	800 000,00 €
BAYONNE	MONTALIBET	BW 244 et 247	Décision d'acquisition	09/07/2021	amiable	29	730 000,00 €
HASPARREN	44 RUE JEAN LISSAR	AD 141 à 143 et 147	Décision d'acquisition	09/07/2021	amiable	30	820 000,00 €
ASCARAT	BASABURU	B 304, 305 et 306p	Décision d'acquisition	09/07/2021	amiable	31	107 000,00 €
CIBOURE	REDYNAMISATION COMMERCIALE	AL 25	Décision d'acquisition	09/07/2021	amiable	32	115 000,00 €

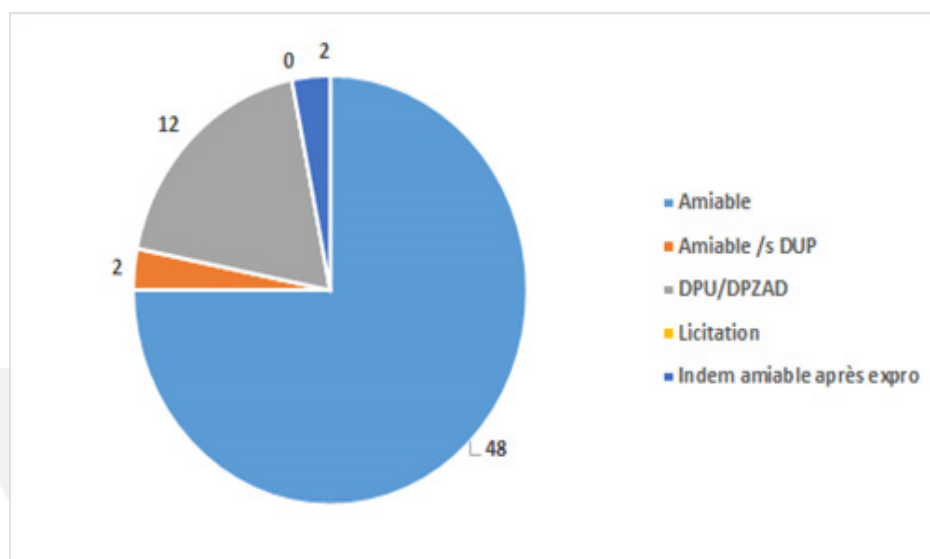
BAYONNE	MARINADOUR	lot 11.043	Décision d'acquisition	09/07/2021	amiable	33	900 000,00 €
CAMBO LES BAINS	SECTEUR BEAULIEU	AR 6 / BM 1 à 10, 13 15, 117 à 120, 168, BO 265 à 268, 22, 23 BP 14, 16, 19 (lots 3, 4, 7 à 13)	Décision d'acquisition	09/07/2021	amiable	34	2 000 000,00 €
BAYONNE	MONTALIBET	BW 232 et 235 (lots 21, 24, 30)	Décision d'acquisition	21/09/2021	amiable	26	300 000,00 €
BUNUS	PLAZAGANA	B 693	Décision d'acquisition	21/09/2021	amiable	27	97 000,00 €
HASPARREN	ARTEETA		Décision d'acquisition	21/09/2021	amiable	28	723 500,00 €
CIBOURE	ENCAN 2	AL 373 (lot 24)	Décision d'acquisition	21/09/2021	amiable	29	20 000,00 €
CIBOURE	ENCAN 2	AL 41 (lots 1 et 10)	Décision d'acquisition	21/09/2021	amiable	30	415 000,00 €
ANGLET	COEUR DE VILLE	CX 584	Décision d'acquisition	21/09/2021	amiable	31	500 000,00 €
BAYONNE	PNRQAD ILOT 12	BY 66 (lots 18, 21, 23 à 26) et BY 67 (lots 1 et 5)	Décision d'indemnisation	21/09/2021	amiable après expro	32	353 868,00 €
BAYONNE	PNRQAD ILOT 45	BZ 19 (lots 8 et 12)	Décision d'acquisition	21/09/2021	amiable /s DUP	34	100 000,00 €
BOUCAU	SEMARD	AO 284 (lot 1)	Décision d'acquisition	21/09/2021	amiable	35	50 000,00 €
BOUCAU	SEMARD	AO 284 (lot 1)	Décision d'indemnisation - FC	21/09/2021	amiable	36	148 500,00 €
BOUCAU	BIREMONT 2	AO 195 et 196 (lot 2)	Décision d'acquisition	21/09/2021	préemption	37	300 000,00 €
BOUCAU	BIREMONT 2	AO 195 et 196 (lots 1 et 3)	Décision d'acquisition	21/09/2021	préemption	38	315 000,00 €
BOUCAU	BIREMONT 2	AO 185 et 194	Décision d'acquisition	21/09/2021	préemption	39	850 000,00 €
LICQ ATHEREY	LOTISSEMENT ATHEREY	H 106 et 197	Décision d'acquisition	21/09/2021	amiable	40	77 000,00 €
ANGLET	JORLIS	AY 352 (lots 10, 12 et 18)	Décision d'acquisition	04/11/2021	préemption	17	150 000,00 €
BAYONNE	JORLIS	BN 1	Décision d'acquisition	04/11/2021	préemption	18	4 500 000,00 €
BAYONNE	MONTALIBET	BW 232 et 235 (lots 19, 27 et 28)	Décision d'acquisition	04/11/2021	amiable	19	250 000,00 €
BAYONNE	MONTALIBET	BW 232 et 235 (lots 23, 25, 29 et 33)	Décision d'acquisition	04/11/2021	amiable	20	405 000,00 €
SAINT-MARTIN-D'ARROSSA	ALHIRI	AC 286, 287, 290 et H 72	Décision d'acquisition	04/11/2021	amiable	21	76 000,00 €
CIBOURE	ENCAN 2	AL 40 (lots 30 à 33)	Décision d'acquisition	04/11/2021	amiable	22	610 000,00 €
BAYONNE	PNRQAD ILOT 12	BY 66 (lots 18, 21, 23 à 26) et BY 67 (lots 1 et 5) - FC	Décision d'indemnisation	04/11/2021	amiable après expro	23	100 000,00 €
BIDARRAY	PLAZA	D 1016	Décision d'acquisition	10/12/2021	amiable	19	70 000,00 €
BAYONNE	MONTALIBET	BW 4, 245, 246 et BW 6, 8, 9 (lot 2)	Décision d'acquisition	10/12/2021	amiable	20	255 000,00 €
CAME	DESCANDE	C 443, 444, 1152 et 1153	Décision d'acquisition	10/12/2021	amiable	21	179 500,00 €
CIBOURE	ENCAN 2	AL 401 (lots 1, 3 à 10 et 18)	Décision d'acquisition	10/12/2021	amiable	23	300 000,00 €
CIBOURE	ENCAN 2	AL 42 (lot 2)	Décision d'acquisition	10/12/2021	amiable	24	165 000,00 €
ANGLET	COEUR DE VILLE	CO 127	Décision d'acquisition	10/12/2021	amiable	25	650 000,00 €
						TOTAL	**26 423 277,09 €**

Analyse détaillée :

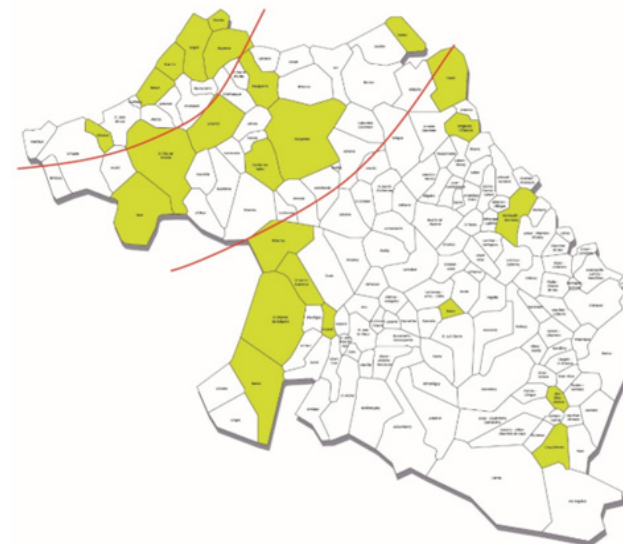
Les modes d'acquisition

Comme pour les exercices précédents, les acquisitions sont très majoritairement conclues par voie amiable.

Ainsi, en 2021, sur les 64 acquisitions validées :

- 48 ont été conclues amiablement ;
- 2 ont été conclues amiablement sous DUP ;
- 12 sont le résultat de préemptions (DPU et DPZAD) ;
- 2 sont la conséquence d'expropriation (adhésion à ordonnance).

Répartition géographique

Pour reprendre le « découpage » territorial établi lors de la mise en œuvre du Projet de Territoire Pays Basque 2010, nous analyserons les demandes d'intervention selon 3 secteurs principaux :

- **Zone littorale ;**
- **Zone intermédiaire ;**
- **Zone intérieure.**

• **Zone littorale :**	**42** décisions d'acquisitions	**(19.384.277,09 € soit 73,36%)**
• **Zone intermédiaire :**	**9** décisions d'acquisition	**(5.478.500,00 €soit 20,73 %)**
• **Zone intérieure :**	**13** décisions d'acquisitions	**(1.560.500,00 € soit 5,91 %)**

La répartition géographique des montants s'explique quant à elle par les différences :

- de dimension d'opération (périmètre) ;
- de nature de biens acquis (nombreux biens bâtis en renouvellement urbain sur la zone littorale) ;
- de valeurs foncières entre les secteurs et territoires.

1.2/ Les signatures d'actes authentiques

Au cours de l'exercice 2021, 61 signatures d'actes authentiques, valablement et préalablement autorisées par les décisions du Conseil d'Administration, ont été réalisées pour un montant global (prix de biens) de 26.634.869,00 €. Tous les actes sont notariés.

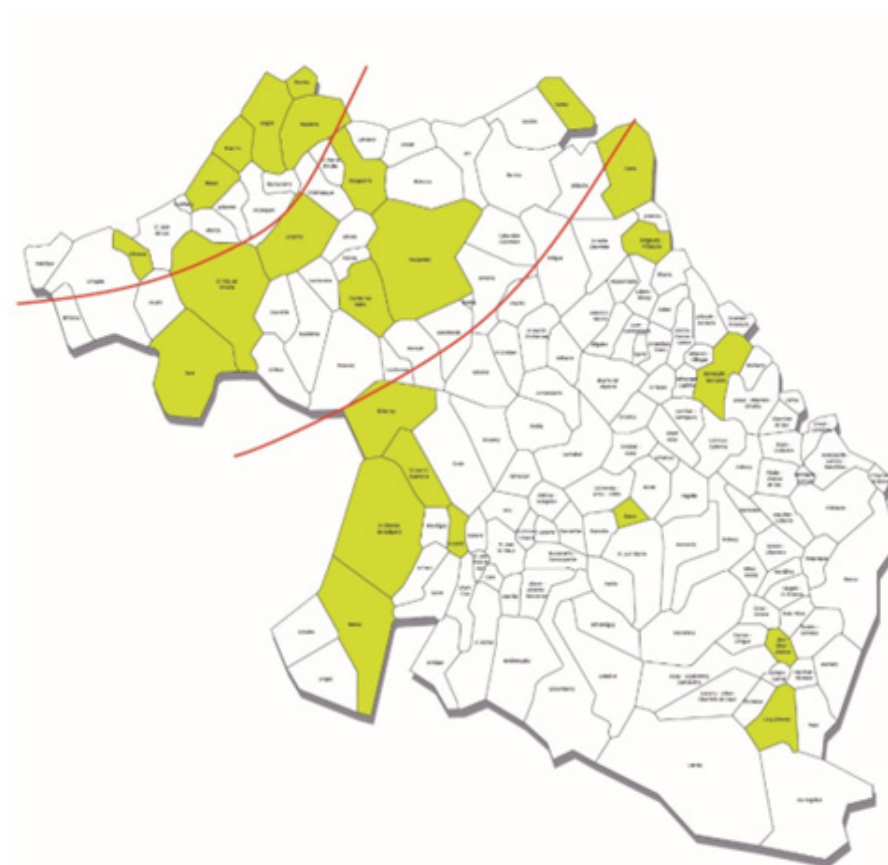
Certains de ces actes ont été signés à partir de décisions que le Conseil d'Administration avait prises lors d'exercices précédents ainsi que dans le cadre d'interventions acceptées par lui plusieurs années auparavant.

Ces signatures d'actes ont également conduit l'EPFL Pays Basque à supporter des frais induits tels que :

- Frais d'actes (frais notariés et de publication) : 352.634,92 € ;
- Frais préalables et annexes (frais d'agence immobilière, d'huissier, de remboursement d'indemnités de licenciements, de remboursement de travaux…) : 605.626,23 €.

L'ensemble de ces frais est intégré au stock de l'EPFL Pays Basque.

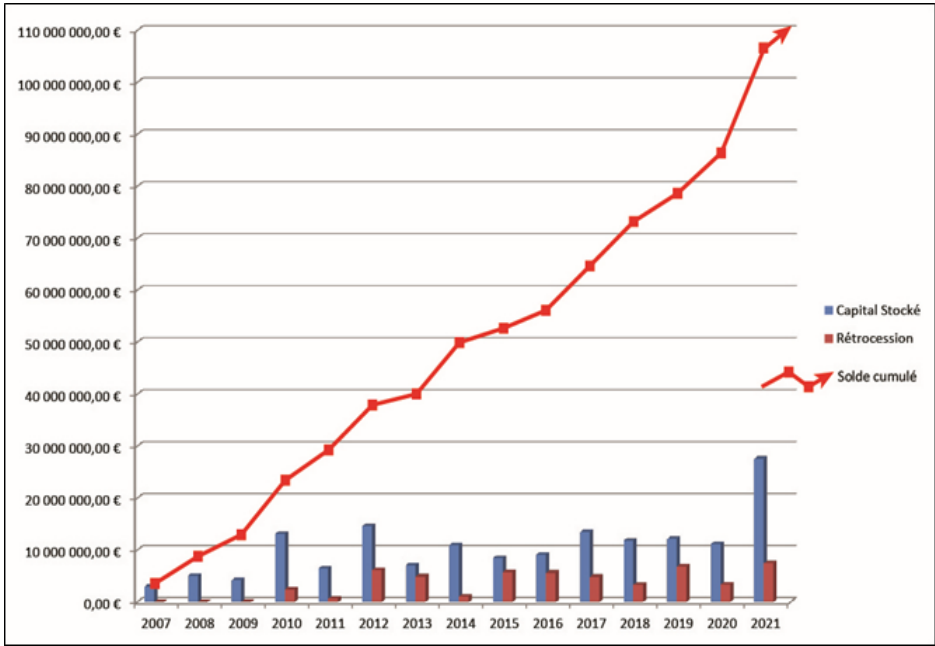
Au cours de l'exercice 2021, la signature des actes authentiques a augmenté le stock foncier (capital stocké) et donc le patrimoine de l'EPFL Pays Basque de :**27.560.475,47 €.**
(Augmentation brute, non corrigée des rétrocessions).

Par rappel en 2020, l'EPFL Pays Basque avait signé 32 actes pour un montant global de 10.904.806,00 €.

Signatures d'actes d'acquisition :

Opération	Dossier	Date de signature	Valeur vénale	Frais d'acte	Capital porté	Frais préalables	Frais annexes	Capital stocké
IRATY	AP 251 (lots 7, 8 et 19)	05/01/2021	230 000,00 €	3 584,27 €	233 584,27 €	0,00 €	390,00 €	233 584,27 €
ARTECH	AM 1p, 294 et 348p	08/01/2021	668 000,00 €	7 655,47 €	675 655,47 €	0,00 €	0,00 €	675 655,47 €
CŒUR IBARRON	AC 282, 283, 285, 44 et moitié 281	12/01/2021	160 000,00 €	3 295,96 €	163 295,96 €	0,00 €	0,00 €	163 295,96 €
CŒUR IBARRON	AC 284, 280 et moitié 281 - lots 1, 3, 5, 7	12/01/2021	78 240,00 €	1 611,90 €	79 851,90 €	0,00 €	0,00 €	79 851,90 €
CŒUR IBARRON	AC 284, 280 et moitié 281 - lots 2, 4, 6	12/01/2021	81 760,00 €	2 897,88 €	84 657,88 €	0,00 €	0,00 €	84 657,88 €
MONTALIBET	BW 201	13/01/2021	200 000,00 €	3 529,18 €	203 529,18 €	20 000,00 €	0,00 €	223 529,18 €
BIREMONT 2	AO 467, 468, 471	19/02/2021	236 000,00 €	6 545,89 €	242 545,89 €	0,00 €	0,00 €	242 545,89 €
PRESBYTERE	AV 82	22/02/2021	50 000,00 €	1 691,84 €	51 691,84 €	0,00 €	0,00 €	51 691,84 €
PNRQAD ILOT 12	BY 67 - Lots 2 et 6	24/02/2021	111 000,00 €	2 146,37 €	113 146,37 €	12 000,00 €	7 700,00 €	125 146,37 €
MATRAS	AZ 46	23/03/2021	560 000,00 €	13 951,85 €	573 951,85 €	35 000,00 €	0,00 €	608 951,85 €
L'ENCAN - Ilot 7	AM 334-510 - lot 3	01/04/2021	20 000,00 €	1 351,84 €	21 351,84 €	0,00 €	70,00 €	21 351,84 €
MATRAS	AZ 45	07/05/2021	450 000,00 €	5 590,63 €	455 590,63 €	41 400,00 €	0,00 €	496 990,63 €
ARCONGUE	C 290-292	12/05/2021	139 000,00 €	2 680,49 €	141 680,49 €	0,00 €	0,00 €	141 680,49 €
MATRAS	AZ 60	19/05/2021	600 000,00 €	7 033,18 €	607 033,18 €	0,00 €	0,00 €	607 033,18 €
MONTALIBET	BW 2	19/05/2021	528 000,00 €	6 269,10 €	534 269,10 €	0,00 €	0,00 €	534 269,10 €
CŒUR IBARRON	AC 113	21/05/2021	428 000,00 €	5 650,63 €	433 650,63 €	0,00 €	0,00 €	433 650,63 €
MONTALIBET	BW 32	17/06/2021	710 000,00 €	8 074,28 €	718 074,28 €	25 000,00 €	0,00 €	743 074,28 €
PNRQAD - ILOT 45	BZ 9	30/06/2021	750 000,00 €	3 668,18 €	753 668,18 €	0,00 €	5 528,18 €	753 668,18 €
BEAULIEU	CO 197	05/07/2021	350 000,00 €	4 960,98 €	354 960,98 €	0,00 €	0,00 €	354 960,98 €
BEAULIEU	CO 197 (indem FC)	05/07/2021	90 000,00 €	1 200,00 €	91 200,00 €	0,00 €	0,00 €	91 200,00 €
JORLIS	AY 290	15/07/2021	1 000,00 €	152,00 €	1 152,00 €	0,00 €	0,00 €	1 152,00 €
PNRQAD - ILOT 14	BX 78 - lots 5 et 6	20/07/2021	120 000,00 €	2 574,80 €	122 574,80 €	786,44 €	276,50 €	123 361,24 €
BORCIRIETTE	C 1553	22/07/2021	48 500,00 €	1 791,32 €	50 291,32 €	0,00 €	0,00 €	50 291,32 €
LAHONTINE	AK 623	04/08/2021	1 080 000,00 €	11 809,47 €	1 091 809,47 €	0,00 €	0,00 €	1 091 809,47 €
CENTRE BOURG	C 823	10/08/2021	255 000,00 €	3 873,94 €	258 873,94 €	0,00 €	0,00 €	258 873,94 €
JORLIS	AY 354	11/08/2021	315 000,00 €	6 880,20 €	321 880,20 €	15 000,00 €	0,00 €	336 880,20 €
MAUBEC	BD 393	12/08/2021	300 000,00 €	4 184,53 €	304 184,53 €	22 885,66 €	0,00 €	327 070,19 €
ETIENNE	AC 26	01/09/2021	1 213 000,00 €	8 164,74 €	1 221 164,74 €	50 000,00 €	0,00 €	1 271 164,74 €
ZAD IRATY	AP 46 - Lots 1,2,3,5,7,9 et 10	08/09/2021	401 500,00 €	5 546,38 €	407 046,38 €	0,00 €	590,00 €	407 046,38 €
ZAD IRATY	AP 46 - Lots 4 et 8	08/09/2021	209 000,00 €	3 466,68 €	212 466,68 €	0,00 €	365,00 €	212 466,68 €
ZAD IRATY	AP 46 - Lots 6	08/09/2021	71 500,00 €	2 706,20 €	74 206,20 €	0,00 €	0,00 €	74 206,20 €
ALOSSE	A 658	21/09/2021	50 000,00 €	1 693,64 €	51 693,64 €	0,00 €	0,00 €	51 693,64 €

TROIS COURONNES	AP 588	28/09/2021	800 000,00 €	14 931,72 €	814 931,72 €	0,00 €	0,00 €	814 931,72 €
44 RUE JEAN LISSAR	AD 141 à 143 et 147	29/09/2021	820 000,00 €	9 187,44 €	829 187,44 €	0,00 €	0,00 €	829 187,44 €
REDYN. COMMERCIALE	AL 25	30/09/2021	115 000,00 €	2 559,12 €	117 559,12 €	0,00 €	0,00 €	117 559,12 €
LEIHORRONDO	AD 892 et 894	07/10/2021	500 000,00 €	6 048,98 €	506 048,98 €	0,00 €	0,00 €	506 048,98 €
PORTOU	AB 230, 232, 234	12/10/2021	330 000,00 €	4 488,23 €	334 488,23 €	0,00 €	350,00 €	334 488,23 €
ENCAN 2	AL 41 (lots 1 et 10)	13/10/2021	415 000,00 €	5 324,97 €	420 324,97 €	0,00 €	0,00 €	420 324,97 €
ENCAN 2	AL 373 - lot 24	13/10/2021	20 000,00 €	1 496,00 €	21 496,00 €	0,00 €	116,00 €	21 496,00 €
MOULIN BERGOUEY	ZB 35-36	14/10/2021	174 000,00 €	1 787,51 €	175 787,51 €	0,00 €	17 000,00 €	175 787,51 €
CŒUR DE VILLE	CO 259	14/10/2021	80 000,00 €	1 910,56 €	81 910,56 €	7 920,00 €	0,00 €	89 830,56 €
CŒUR DE VILLE	CX 584	20/10/2021	500 000,00 €	6 085,10 €	506 085,10 €	0,00 €	0,00 €	506 085,10 €
KURIERTEGIA	AC 188	21/10/2021	290 000,00 €	4 177,78 €	294 177,78 €	0,00 €	0,00 €	294 177,78 €
MONTALIBET	BW 244 et 247 - lots 1 à 4	21/10/2021	730 000,00 €	8 398,86 €	738 398,86 €	0,00 €	0,00 €	738 398,86 €
BIREMONT 2	AO 195 et 196 (lot 2)	21/10/2021	300 000,00 €	5 955,33 €	305 955,33 €	21 832,31 €	0,00 €	327 787,64 €
BIREMONT 2	AO 195 et 196 (lots 1 et 3)	21/10/2021	315 000,00 €	6 253,10 €	321 253,10 €	22 923,94 €	0,00 €	344 177,04 €
BIREMONT 2	AO 185 et 194	21/10/2021	850 000,00 €	15 558,28 €	865 558,28 €	47 243,24 €	0,00 €	912 801,52 €
ARTEETA	F 81p, 2333p, 82p, 194p	22/10/2021	723 500,00 €	8 292,57 €	731 792,57 €	0,00 €	0,00 €	731 792,57 €
PNRQAD ILOT 12	BY 66 (lots 18, 21, 23 à 26) et BY 67 (lots 1 et 5)	23/11/2021	353 868,00 €	1 260,65 €	355 128,65 €	0,00 €	0,00 €	355 128,65 €
SEMARD	AO 284 - lot 1	22/11/2021	50 000,00 €	2 666,70 €	52 666,70 €	0,00 €	0,00 €	52 666,70 €
ARKINOVA	CX 593	29/11/2021	250 000,00 €	3 597,88 €	253 597,88 €	0,00 €	0,00 €	253 597,88 €
PLAZAGANA	B 693	03/12/2021	97 000,00 €	2 342,21 €	99 342,21 €	0,00 €	0,00 €	99 342,21 €
ALHIRI	AC 286, 287, 290 et H 72	08/12/2021	76 000,00 €	2 300,15 €	78 300,15 €	0,00 €	0,00 €	78 300,15 €
PNRQAD ILOT 45	BZ 19 - lots 8 et 12	09/12/2021	94 000,00 €	1 072,77 €	95 072,77 €	6 228,00 €	0,00 €	101 300,77 €
MONTALIBET	BW 232 et 235 - lots 23, 25, 29, 33	09/12/2021	405 000,00 €	5 390,22 €	410 390,22 €	27 293,96 €	269,00 €	437 684,18 €
MARINADOUR	BO 224, 226 - lot 11.043	13/12/2021	1 080 000,00 €	11 995,13 €	1 091 995,13 €	0,00 €	0,00 €	1 091 995,13 €
MAISON EXAVE	AC 447, 448, 450, 454	17/12/2021	130 000,00 €	2 632,30 €	132 632,30 €	1 458,00 €	0,00 €	134 090,30 €
JORLIS	BN 1	17/12/2021	4 500 000,00 €	45 002,07 €	4 545 002,07 €	216 000,00 €	0,00 €	4 761 002,07 €
ZUHARTZUA	BH 717-719	20/12/2021	132 000,00 €	2 577,68 €	134 577,68 €	0,00 €	0,00 €	134 577,68 €
CENTRE BOURG	B 471 échange	22/12/2021	1,00 €	923,86 €	924,86 €	0,00 €	0,00 €	924,86 €
CENTRE BEAULIEU	BP 1-10, 13, 15, 117-120 et 168, AR 5-6, BO 16, 265 et 267, BO 266 et 268, BP 14 et 16, BP 19	22/12/2021	2 000 000,00 €	22 183,93 €	2 022 183,93 €	0,00 €	0,00 €	2 022 183,93 €
		TOTAL 2021	**26 634 869,00 €**	**352 634,92 €**	**26 987 503,92 €**	**572 971,55 €**	**32 654,68 €**	**27 560 475,47 €**

Les acquisitions restant encore, tant en volume financier qu'en nombre, très supérieures aux rétrocessions, le stock foncier de l'EPFL Pays Basque ne cesse de croitre.

Évolution du capital

2./ Etat des procédures

Au-delà des traditionnelles négociations amiables et des acquisitions qui sont leurs corollaires lorsqu'elles sont conclues par un accord, les interventions du pôle NAF consistent également à mettre en œuvre des procédures dites exorbitantes du droit commun ainsi qu'à exercer toutes actions contentieuses tant en défense qu'en requête dès lors qu'il s'agit de protéger les intérêts de l'EPFL Pays Basque et de ses actions.

2.1/ Les procédures liées aux interventions par préemption

Au cours de l'année 2021, 29 arrêtés de préemption ont été signés par le Directeur de l'EPFL Pays Basque et ont été notifiés aux parties concernées.

Ces décisions ont, pour certaines, été réalisées aux prix et conditions indiquées dans la DIA (8) et pour les autres, en refusant le prix indiqué dans la DIA et en proposant un autre prix (21).

Parmi ces 29 décisions de préemption notifiées :

- 8 ont été suivies de renonciation à vendre par les propriétaires à la vue du prix proposé par l'EPFL Pays-Basque ;
- 15 ont été suivies d'acquisition ;
- 6 fait l'objet d'une procédure de fixation judiciaire du prix toujours pendante par devant la juridiction compétente.

N° Arrêté	Date Signature AP	Date Enregis-trement Ss Pref	Objet
2021-01-P	12/01/2021	12/01/2021	Arrêté de préemption en révision de prix ANGLET Secteur Beaulieu CO 191
2021-02-P	15/01/2021	15/01/2021	Arrêté de préemption au prix BAYONNE Secteur Matras AZ 46
2021-03-P	18/01/2021	18/01/2021	Arrêté de préemption en révision de prix ANGLET Secteur Jorlis AY 348
2021-04-P	18/01/2021	18/01/2021	Arrêté de préemption au prix ANGLET Secteur Jorlis AY 290
2021-05-P	18/01/2021	18/01/2021	Arrêté de préemption en révision de prix ANGLET Secteur Jorlis AX 239
2021-08-P	26/01/2021	27/01/2021	Arrêté de préemption en révision de prix BIDART ZAD GARE AN 305
2021-12-P	25/02/2021	25/02/2021	Arrêté de preemption en révision de prix ST PEE SUR NIVELLE - CŒUR IBARRON AC 113
2021-13-P	24/02/2021	24/02/2021	Arrêté de preemption en révision de prix BAYONNE - MATRAS - 23 et 25 Av Louis de Foix
2021-18-P	18/03/2021	18/03/2021	Arrêté de préemption en révision de prix - ANGLET - Beaulieu - CO 168 - Lot 7
2021-19-P	19/03/2021	19/03/2021	Arrêté de préemption en révision de prix - ANGLET - Jorlis ZAE - AX 452
2021-22-P	16/04/2021	19/04/2021	Arrêté de préemption en révision de prix - BAYONNE - RGA - BM 13
2021-23-P	20/04/2021	20/04/2021	Arrêté de préemption au prix - ANGLET - Jorlis ZAE - AY 354
2021-24-P	27/04/2021	28/04/2021	Arrêté de préemption en révision de prix - ANGLET - BEAULIEU - CN 302
2021-27-P	18/05/2021	18/05/2021	Arrêté de préemption au prix - BAYONNE - MONTALIBET - BW 32

2021-30-P	02/06/2021	02/06/2021	Arrêté de préemption en révision de prix - BIARRITZ - Avenue d'ETIENNE
2021-31-P	31/05/2021	31/05/2021	Arrêté de préemption en révision de prix - BIARRITZ - MILADY - BR 133p et BW 32p
2021-32-P	23/06/2021	23/06/2021	Arrêté de préemption en révision de prix - BAYONNE - Montalibet BW 244 et 247
2021-33-P	17/06/2021	17/06/2021	Arrêté de préemption en révision de prix - ZAD de Chéraute
2021-34-P	29/06/2021	29/06/2021	Arrêté de préemption au prix - BIDART - La pharmacie
2021-35-P	07/07/2021	07/07/2021	Arrêté de préemption en révision de prix - BOUCAU - BIREMONT 2 - AO 185-194
2021-36-P	07/07/2021	07/07/2021	Arrêté de préemption en révision de prix - BOUCAU - BIREMONT 2 - AO 195-196 (lots 1 et 3)
2021-37-P	07/07/2021	07/07/2021	Arrêté de préemption en révision de prix - BOUCAU - BIREMONT 2 - AO 195-196 (lot 2)
2021-39-P	13/07/2021	13/07/2021	Arrêté de préemption en révision de prix - SAINT-JEAN-DE-LUZ-Karsinenea
2021-44-P	06/09/2021	06/09/2021	Arrêté de préemption en révision de prix - URRUGNE - Entrée Bourg BX 70 et 74
2021-45-P	05/10/2021	05/10/2021	Arrêté de préemption au prix - ANGLET - Jorlis - AY 352 (lot 10, 12 et 18)
2021-46-P	05/10/2021	05/10/2021	Arrêté de préemption au prix - BAYONNE - Jorlis - BN 1
2021-47-P	03/11/2021	04/11/2021	Arrêté de préemption au prix - CAMBO - Centre-ville - BA 106 à 109, 113, 114 et 116
2021-51-P	17/12/2021	17/12/2021	Arrêté de préemption en révision de prix - ANGLET - CŒUR DE VILLE - CN 195
2021-53-P	21/12/2021	21/12/2021	Arrêté de préemption en révision de prix - AYHERRE - ESTEKATEKO BIDEA - B 1412

2.2/ Les procédures liées aux interventions par expropriation

Pour rappel, les acquisitions par voie d'expropriation font l'objet de phases préalables distinctes, savoir :

- phases administratives (enquête publique, enquête parcellaire) ;
- phases judiciaires (expropriation, fixation judiciaire des indemnités).

Au cours de l'année 2021, et notamment au regard des conditions sanitaires, l'EPFL Pays Basque :
- a poursuivi les acquisitions par voie amiable des biens compris dans des périmètres de DUP ;
- a demandé la prorogation des effets de l'arrêté de DUP de l'opération dite de BAYONNE Rive Gauche Adour (effets prorogés par arrêté préfectoral n°21-13 du 14/04/2021) pour une durée de 5 années supplémentaires ;
- a constitué le dossier d'enquêtes conjointes préalable à la DUP et la cessibilité des terrains et immeubles nécessaires à la restructuration et au développement du quartier Jorlis sur les communes d'ANGLET et de BAYONNE. Cette enquête s'est déroulée en mairie de ANGLET et de BAYONNE du 14/10/2021 au 04/11/2021.

A noter qu'au 24/10/2021, l'arrêté préfectoral de DUP n°11-56 pris en date du 24/10/2011 déclarant d'utilité publique l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur dit Rive Droite Adour sur la commune de BAYONNE, prorogés par l'arrêté préfectoral n°16-27 pris en date du 31/07/2016, a cessé ses effets. Il n'est désormais plus possible de poursuivre l'acquisition des derniers biens par voie d'expropriation, sauf à solliciter une nouvelle DUP.

2.3/ Les contentieux

Comme hélas de plus en plus fréquemment, les décisions et actions de l'EPFL Pays Basque ou les décisions qui sont prises pour son compte (arrêtés préfectoraux notamment) font l'objet de recours.

Parfois, c'est l'EPFL Pays Basque qui est à l'origine de procédures judiciaires pour défendre ses intérêts.

Ces procédures se déroulent devant les ordres judiciaire (civil et pénal) et administratif.

- Ordre judiciaire :

- **Juridictions civiles** : plusieurs procédures ont été menées par devant des juridictions civiles et plus précisément :
  - **par devant le TJ de BAYONNE :**
    - **CAPB BAYONNE - ANTON :** contentieux frais d'agence immobilières : en instruction ;
    - **CAPB BAYONNE - RGA ILOT 3 :** contentieux frais d'agence immobilières : assignation du 11 mai 2021 ;

• **par devant le TJ de PAU – Chambre des Expropriations :**

• **ANGLET -** COEUT DE VILLE –CO 191 (lots 1 et 2) : jugement du 10 déc. 2021 ;

• **BIARRITZ** - ZAD MILADY - BR 133p et BW 32p : saisine du juge le 12 août 2021 ;

• **CAPB BAYONNE** RGA ILOT 3 - BM 13 : audience du 26 nov. 2021 ;

• **SAINT-JEAN-DE-LUZ** - KARSINENEA – CM 29 et 31 : saisine du juge le 03 août 2021 ;

NB : il est rappelé que l'EPFL Pays Basque, à ce degré de la juridiction, ne fait pas appel à représentation par avocat mais plaide directement ses dossiers.

• **par devant la Cour d'Appel de PAU – Chambre des Expropriations :**

• **SAINT-JEAN-DE-LUZ** - secteur Fargeot – parcelles AZ 78 à 80 : audience le 09 déc. 2021 ;

• **BAYONNE** - PNRQAD ilot 12 – BY 67 (lot 12) : Déclaration d'appel des vendeurs du 27 juil. 2021 suite au jugement du 25 juin 2021 ;

• **BIDART** - ZAD GARE/UHABIA – Déclaration d'appel du vendeur du 19 juil. 2021 suite au jugement du 25 juin 2021 ;

- **Juridiction pénale :** l'EPFL Pays Basque est partie dans une procédure par devant une juridiction pénale et plus précisément :

• **par devant la Cour de Cassation - chambre correctionnelle :**

• [illegible] : pourvoi déclaré NON-ADMIS par décision du 13 oct.2021 ;

- Ordre administratif :

- **Juridictions administratives :** l'EPFL Pays Basque est partie dans plusieurs procédures par devant les juridictions administratives et plus précisément :

• **par devant le Tribunal Administratif de PAU :**

• **HALSOU** secteur Karrika : requête en annulation de l'arrêté préfectoral de cessibilité et par voie d'exception, de l'arrêté de DUP de 2013 – en instruction ;

• **ANGLET** – BEAULIEU : requête en annulation d'une décision de préemption – en instruction ;

• **SAINT-JEAN-DE-LUZ** – KARSINENEA : requête en annulation d'une décision de préemption : en instruction ;

• **SAINT-JEAN-DE-LUZ** – KARSINENEA : requête en annulation d'une décision de préemption : désistement de l'acquéreur évincé ;

• **CAPB BAYONNE – JORLIS** : requête en suspension d'une décision de préemption : jugement du 02 déc. 2021 : rejet de la requête ;

• **CAPB BAYONNE – JORLIS** : requête en annulation d'une décision de préemption : en instruction ;

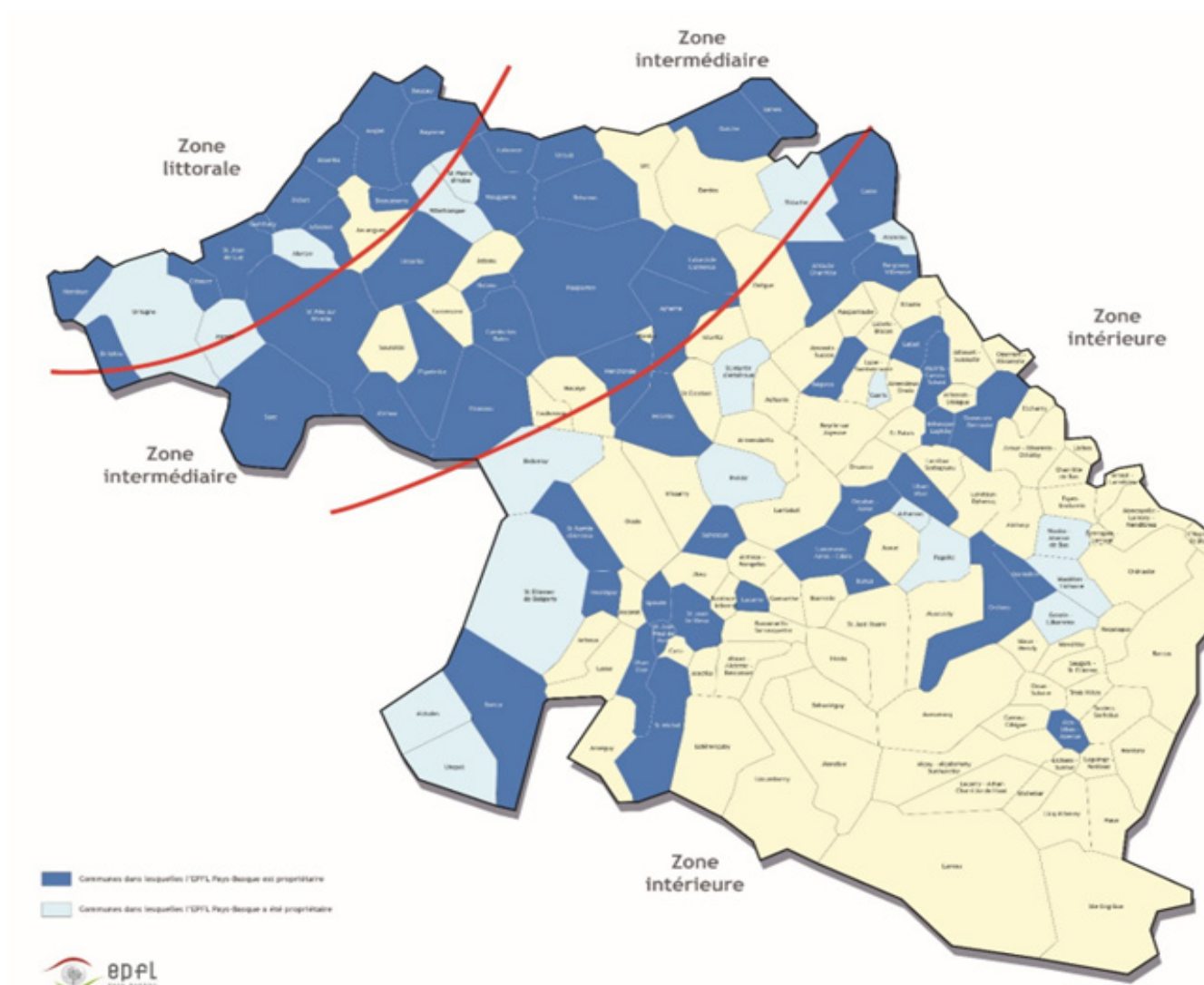
Dans tous ces dossiers, l'EPFL Pays Basque agit en défense. Les procédures intentées par devant le Tribunal Administratif sont souvent longues (1,5 à 2 années pour avoir une audience) et demandent donc un suivi régulier et précis de ces procédures par les services.

• **par devant la Cour Administrative de BORDEAUX :**

• **BIARRITZ** - secteur LLS (Loustau) : requête en appel par la partie adverse du jugement du Tribunal Administration de PAU du 16/07/2020 : en instruction ;

• **BAYONNE** - PNRQAD ilot 12 : interjection en appel par l'EPFL Pays Basque du jugement du Tribunal Administratif de 29/12/2020 : en instruction.

Comme pour les acquisitions, l'année 2021 est marquée par une augmentation sensible des recours contre les décisions et procédures diligentées et mises en œuvre par l'EPFL Pays Basque.

3/ Géographie des propriétés de l'EPFL Pays Basque au 31/12/2021

Le Bilan du pôle
Gestion du Patrimoine

1/ Le bilan de la gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque en chiffres :

Dans le cadre de sa mission de portage foncier 2021, l'EPFL Pays Basque a géré un ensemble foncier (bâti et non bâti) représentant :

- **317 propriétés bâties** (immeubles, appartements, locaux industriels, commerciaux, hospitaliers, garages et autres).
- **93,6 hectares** faisant l'objet de CMD SAFER (9), de mises à dispositions gratuites, pour les parcelles non occupées, l'EPFL Pays Basque fait réaliser un entretien régulier (broyage, taillage...).

1.1 - Les recettes de gestion s'élèvent à 480.915,67 € (perçues : 450.086,52 €)

- Le montant des loyers et fermages appelés en 2021 est de 382.565.39 €
- Le montant des loyers 2021 impayés est de 30.829,15 € € (procédures trésorerie)
- Rbst Taxes Foncières (dégrèvement) : 36.490,65 €
- Rbst Assurances (suite résiliations) : 54.527,65 € (résiliation des contrats auprès du GAN)
- Rbst frais engagés (dossier MOUGUERRE GALBERT) : 1.472,82 €
- Rbst diags rétrocessions : 5.859,16 €
- Montant des loyers annulés (COVID) : 20.932,68 €

1.2 - Les dépenses liées à la gestion du patrimoine s'élèvent à 539.588,29 €.

- Assurances : 31.509,05 € (-76%)
- Travaux d'entretien, rénovation et sécurisation : 124.634,62 €
- Charges de copropriété : 31.423,77 €
- Taxes foncières : 302.778,31 €
- Frais huissiers et avocats : 13.981,53 €
- Divers (eaux, électricité, télésurveillance...) : 12.121,96 €
- Diags pour rétrocessions : 8.400,82 €
- Montant des créances éteintes et admises en non-valeur : 14.738,23 €

Le bilan gestion 2021 est en net amélioration par rapport à 2020 (-58.672,62 € contre –283.832,11 €). Ceci s'explique tout d'abord par le changement lié au marché d'assurance que nous avons lancé en 2020, le montant de la prime passant de 136.077,12 € à 31.509,05 €. Mais aussi par l'augmentation de nos revenus locatifs passant de 255.962,84 € en 2020 à 382.565,39 € en 2021.

1.3 - Les Rétrocessions

Durant l'année 2021, l'EPFL Pays Basque a réalisé 18 rétrocessions pour un montant représentant 8.819.187,69 € (Il est à noter que ce montant a été payé en partie par annuités sur les facturations annuelles éditées par l'EPFL Pays Basque au titre des portages) :

- Le 15/01/2021 : **COMMUNE DE MOUGUERRE** – Secteur HIRIBARNEA – 911.439,30 €
- Le 25/02/2021 : **CAPB COMMUNE DE BIDART** – Secteur IZARBEL 1 – 363.356,90 €
- Le 01/03/2021 : **COMMUNE D'OSTABAT** – Secteur BURGUZAHAR – 4.076,44 €
- Le 09/04/2021 : **COMMUNE DE LA BASTIDE CLAIRENCE** – Chalet DESIRE – 249.423,56 €
- Le 07/05/2021 : **CAPB COMMUNE DE BAYONNE** – Quai ST BERNARD – 580.404,01 €
- Le 07/05/2021 : **CAPB COMMUNE DE BAYONNE** – RIVE GAUCHE ADOUR – 55 allées Marines – 668.076,73 €
- Le 10/06/2021 : **COMMUNE DE MAULEON-LICHARRE** – Ilôt ETCHEGOYEN – 21.271,90 €
- Le 07/07/2021 : **COMMUNE D'USTARITZ** – Secteur HERAURITZ – Maison D – 377.471,16€
- Le 20/08/2021 : **COMMUNE DE VILLEFRANQUE** – Secteur SAMACOÏTS – 332.971,25 €
- Le 26/08/2021 : **COMMUNE DE MOUGUERRE** – Secteur OYHENARTIA – 515.668,67 €
- Le 18/11/2021 : **COMMUNE DE BIARRITZ** – 9 rue LOUSTAU – 743.322,74 €
- Le 25/11/2021 : **COMMUNE DE ST ETIENNE DE BAÏGORRI** – Secteur BORCIRIETTE – 72.445,50 €

- Le 03/12/2021 : **COMMUNE D'USTARITZ** – Secteur ETXEBERRIA – 266.018,86 €
- Le 07/12/2021 : **CAPB COMMUNE DE LARCEVEAU** – ZAD ITHURBELCE – 151.179,62 €
- Le 07/12/2021 : **CAPB COMMUNE DE BIDART** – IZARBEL 2 NORD – 601.778,43 €
- Le 17/12/2021 : **COMMUNE DE ST PIERRE D'IRUBE** – DOMAINE DE LISSAGUE – 1.522.076,65 €
- Le 20/12/2021 : **COMMUNE DE BAYONNE** – 19 rue BOURGNEUF – 51.950,89 €
- Le 23/12/2021 : **OFFICE64 COMMUNE DE ST JEAN DE LUZ** – TRIKALDI – 1.188.255,08 € (+ participation minoration foncière de la CAPB pour 198.000,00 €)

1.4 - Les faits marquants :

Les squats et la sécurisation des biens : nous avons dû faire face à une recrudescence des squats sur des biens déjà sécurisés (percement des murs, découpe de barreaux démontage de toiture...) nous forçant à resécuriser de nombreux biens.

2/ Etude et travaux :

Au cours de l'année 2021, l'EPFL Pays Basque a réalisé :

- **Travaux** :
  - 3 chantiers de curage, désamiantage et déconstruction
  - 2 chantiers de mise en sécurité avec démolition partielle (risque effondrement)

- **Etudes :**
  - 2 études d'estimation financières de travaux de curage, désamiantage et déconstruction
  - 1 étude géotechnique
  - 1 expertise juridique concernant la problématique sites et sols pollués

2.1 - Dépenses tavaux

Les dépenses liées aux travaux s'élèvent à 200 863,65 € HT, soit 241 036,38 € TTC :
- Travaux de curage, désamiantage et déconstruction : 143 253,45 € HT, soit 171 904,14 € TTC
- Travaux mise en sécurité avec démolition partielle : 57 610,20 € HT, soit 69 132,24 € TTC

2.2 - Dépenses études

Les dépenses liées aux études s'élèvent à 18 560,00 € HT, soit 22 272,00 € TTC :
- Etudes d'estimation financières de travaux de curage, désamiantage et déconstruction : 7 760,00 € HT, soit 9 312,00 € TTC
- Etude géotechnique : 3 000,00 € HT, soit 3 600,00 € TTC
- Expertise juridique : 7 800,00 € HT, soit 9 360,00 € TTC

Le Bilan du pôle Ressources

1 - Renouvellement des instances de l'EPFL Pays Basque

1.1/ Assemblée Générale

Suite aux élections Départemental, Régional et aux élections municipales de la commune de Boucau, ces derniers, membres de notre établissement, ont désigné les nouveaux membres qui les représenteront au sein de nos instances. Ils se présentent comme ci-dessous :

Date délibération	Membre	Titulaire	Suppléant
22/07/2021	Département des Pyrénées-Atlantiques	Mme LUBERRIAGA Bénédicte	Mme ARRIBAS-OLANO Patricia
		M. SAINT-ESTEVEN Marc	M. HARRIET Jean-Pierre
28/09/2021	Région Nouvelle-Aquitaine	M. SAINTE-MARIE Andde	Mme DUTOYA Emilie
		Mme ESPAGNAC Frédérique	M. ETCHEÇAHARRETA Bixente
02/10/2021	Communauté d'Agglomération Pays Basque	M. GONZALEZ Francis	Mme ROQUES Marie-José

La représentation des adhérents au sein de nos instances de décision étant modifiée, nous sommes dans l'obligation de renouveler la composition de notre Conseil d'Administration.
Pour rappel, l'article 10 des statuts de l'EPFL Pays Basque indique que l'Assemblée Générale élit en son sein le Conseil d'Administration. Mr le Président rappelle les dispositions de l'article 12 qui fixe la composition du Conseil d'Administration, notamment l'article L. 324-3 du code de l'urbanisme qui explique que lorsque tous les membres de l'établissement sont représentés au Conseil d'Administration, celui-ci exerce les attributions dévolues à l'Assemblée Générale.

Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque serait désormais constitué par :

Membres	Titulaires	Suppléants
Communauté d'Agglomération Pays Basque	M. URRUTIAGUER	M. BELLEAU
	M. MAILHARIN	M. PRÉBENDÉ
	M. OLIVE	M. LAFLAQUIERE
	M. LACASSAGNE	Mme DURRUTY
	Mme AROSTEGUY	Mme CASCINO
	M. ALZURI	Mme BOUR
	M. GONZALEZ	Mme ROQUES
	M. SANSBERRO	Mme SAMANOS
	M. MASSÉ	Mme ETCHAMENDY
	M. INCHAUSPÉ	M. GOYHENEIX
	M. BARETS	M. CURUTCHARRY
	M. DELGUE	M. ETCHEMENDY
	M. ITHURRALDE	M. UHART
	M. HIRIGOYEN	M. HUGLA
	M. DARRICARRERE	M. A.IRIART
	M. BUSSIRON	Mme MASSONDO BESSOUAT
	M. PONS	Mme BEHOTEGUY
	Mme NADAUD	Mme LARRANDA
	M. DAMESTOY	M. DIRATCHETTE
	M. J-P.IRIART	Mme PITRAU
	M. ARLA	M. URRUTICOECHEA
	M. ALDANA DOUAT	M. IRIGOYEN
	M. LABORDE	Mme DEMARCQ EGUIGUREN
	M. TELLIER	M. IDIART
Département des Pyrénées-Atlantiques	Mme LUBERRIAGA	Mme ARRIBAS-OLANO
	M. SAINT-ESTEVEN	M. HARRIET
Région Nouvelle-Aquitaine	M. SAINTE-MARIE	Mme DUTOYA
	Mme ESPAGNAC	M. ETCHEÇAHARRETA

1.2/ Modification du Bureau

Par délibération n°4 du CA du 10/12/2021 :

Conformément à l'article 2 du Règlement Intérieur de l'EPFL Pays Basque, « le Conseil d'Administration élit un bureau, auquel il peut déléguer tout ou partie de ses attributions, à l'exception de :
• Délibérer sur les orientations de l'Etablissement Public Foncier Local et sur le programme annuel d'acquisitions foncières,
• Arrêter le montant de la taxe prévue à l'article 1607bis du code général des impôts,
• Voter le budget, autoriser les emprunts et approuver les comptes.
Le Président et les Vice-Présidents du Conseil d'Administration sont de droit membres du bureau ».

Le Bureau est présidé et convoqué par le Président du Conseil d'Administration, qui fixe l'ordre du jour des séances et dirige les débats.

Il règle les affaires qui lui sont confiées par le Conseil d'Administration et participe à la préparation et à la mise en œuvre de l'ensemble des décisions du Conseil d'Administration. Il rend compte de son activité au Conseil d'Administration.

Il vous est rappelé qu'il peut, conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 11 juin 2008, décider de l'opportunité d'intervention de l'EPFL Pays Basque par délégation de DPU dans le cas d'une demande urgente.

Suite aux élections départementales et régionales des 20 et 27 juin 2021, les représentants du Département des Pyrénées-Atlantiques et de la Région Nouvelle-Aquitaine ont été modifiés. Il est par conséquent nécessaire de désigner le nouveau représentant du Département des Pyrénées-Atlantiques et de la Région Nouvelle-Aquitaine siégeant au sein du Bureau de l'EPFL Pays Basque.

Après avoir interrogé l'ensemble des représentants titulaires du Département des Pyrénées-Atlantiques et de la Région Nouvelle Aquitaine, il vous est proposé la composition du nouveau bureau suivante :

Président		M. OLIVE
1er Vice-Président	Communauté d'Agglomération Pays Basque	M. HIRIGOYEN
2nd Vice-Président		M. LABORDE
3ème Vice-Président		M. IRIART
4ème Vice-Présidente		Mme NADAUD
5ème Vice-Président		M. BUSSIRON
6ème Vice-Président		M. ITHURRALDE
7ème Vice-Président		M. INCHAUSPÉ
8ème Vice-Président		M. MAILHARIN
9ème Vice-Président		M. MASSÉ
	Région Nouvelle-Aquitaine	M. SAINTE-MARIE
	Département des Pyrénées-Atlantiques	Mme LUBERRIAGA

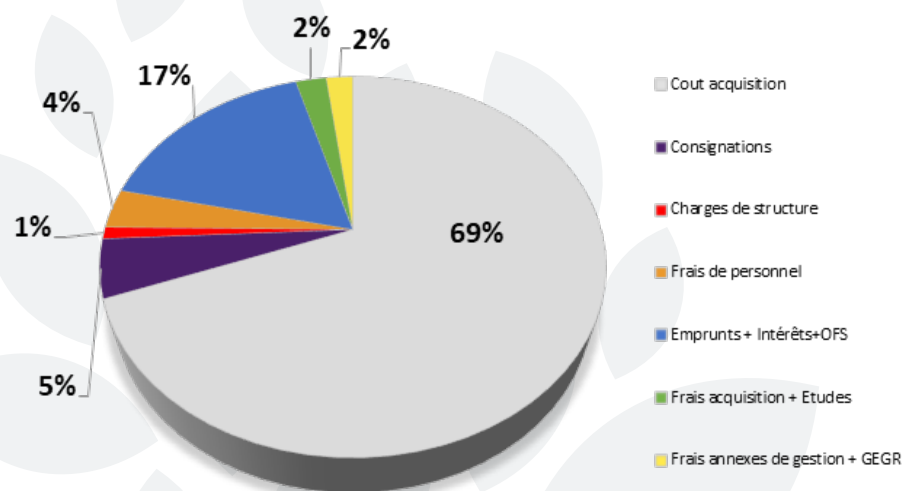
2/. Evolution du personnel

Au cours de l'année 2021, afin de répondre au développement de nos activités nous avons recruté le 01 mai 2021, M. Yann MÉHEUT, qui occupe le poste de chargé d'opérations travaux et le 01 septembre 2021, M. Michel DÉTRÉ au poste de chargé de missions SIG.

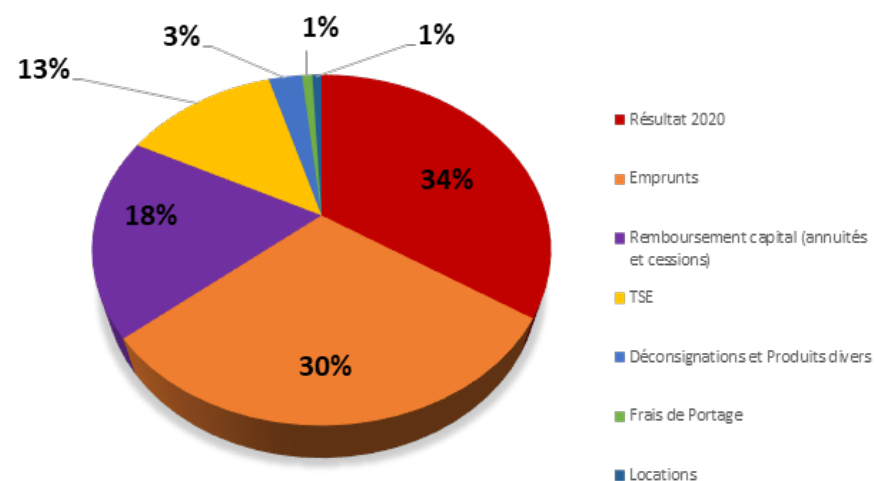
Ainsi au 31/12/2021, l'équipe de l'EPFL Pays Basque est donc composée de 14 personnes :

- Un Directeur : Arnaud PORTIER ;
- Deux Chargés de missions « Conseil, Etudes et Développement » : Yannick FIEUX et Bruno MOCORREA ;
- Une Chargée d'études et Juriste : Sandy TURONNET ;
- Un Alternant Chargé d'études : Ugo MOULIA ;
- Deux Chargés de missions « Négociations et Acquisitions Foncières : Jean-Marie FAUT et Benjamin DURGUE ;
- Un Chargé de mission « Gestion du patrimoine » : Stéphane MAILLEY ;
- Un Chargé d'opérations travaux : Yann MÉHEUT ;
- Un Chargé de missions SIG : Michel DÉTRÉ ;
- Une Comptable : Marina MONTET ;
- Une Assistante de gestion du patrimoine : Marilène GROCQ ;
- Une Assistante foncière : Chloé CASTERET ;
- Une Assistante administrative : Emeline ZUNDA.

3/ L'exécution budgétaire

3.1/ Dépenses réelles de 2021

Au titre de l'exercice 2021, le montant des dépenses réelles s'élèvent à 36.558.324,08€.

69 % des crédits ont été consacrés à l'acquisition foncière, 17 % pour les remboursements des emprunts et prêts à l'OFS, ensuite 5% pour les consignations, les frais d'acquisition et étude pour 2% comme pour les frais de gestion du patrimoine. Les Frais de personnel représentent 3% des crédits et les charges de structure 1%.

3.2/ Recettes réeles de 2021

Au titre de l'exercice 2021, le montant des recettes réelles s'élèvent à 48.683.007,78€. Le résultat de 2020 représente 34 % des crédits, 30 % pour les emprunts, les remboursements par les Collectivités des annuités et des cessions représentent 19 %. La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) représente 13 % des recettes perçues ensuite les Déconsignations et Produits divers qui représentent 3 %. Les frais de portage représentent 1% des recettes réelles comme pour les locations.

L'organisme Foncier Solidaire de l'EPFL Pays Basque : Bizitegia

Par arrêté du Préfet de Région en date du 19 Avril 2019, l'EPFL a été agréé pour exercer une activité d'Organisme Foncier Solidaire et proposer ainsi une offre de logements en accession sociale à la propriété définitivement maitrisée.

Le contexte particulier des années 2020 et 2021 a « bousculé » la mise en œuvre des projets en cours d'études en les décalant dans le temps. Par ailleurs, l'importante inflation sur le cout des matériaux et des travaux impacte directement les équilibres des opérations.

Par ailleurs l'EPFL Pays Basque a pu pleinement participer au développement du Réseau France Solidaire niveau national. Ainsi l'EPFL a-t-il organisé en collaboration avec le COL les journées nationales des OFS qui se sont tenues à ANGLET en Novembre 2021 et qui ont réuni plus de 250 personnes.

En fin d'année 2021 les perspectives opérationnelles de Bizitégia étaient les suivantes :

Opérateur	Nom Opération	Commune	Nbre de logts	Neuf / AA	Date acquisition foncier	Date livraison
COL	ILOT 45 QUAI CHAHO	BAYONNE	36	AA	Entre 2015 et 2021	2025
COL + DO-MOFRANCE	ZUBI MAYOU	BAYONNE	51	Neuf après démolition	Entre 2014 et 2020	2024
EPFL	BIHOTZGO-RINEA	BANCA	1	AA	2019	2021
DO-MOFRANCE	EXAVE	ST MARTIN D'ARROSSA	3	AA	2019	2021
HSA	SALLABERIA	ALOS SIBAS ABENSE	3	AA	2021	2023
COL	MUTXEIKO-BORDA	AINHOA	8	Neuf après démolition	2017	2024
SOLIHA	DAGUERRE	TARDETS	7	AA	2021	2025
EPFL PB	PRESBYTERE	LICQ ATHE-REY	1	AA	2021	2023
EPFL PB	ALCABEHETY	ALCAY	1	AA	2021	2023
SOLIHA	MAISON IRIART	GUICHE	3	AA	2019	2023
		ASCARAT	1	AA	2021	2023
COL	MOTXOKO-BORDA	ST PEE SUR NIVELLE	9	NEUF	2019	2025

MISE EN LUMIÈRE D'OPÉRATION

SAINT-JEAN-DE-LUZ- L'opération « Trikaldi »

Le programme Lilitegia à Saint-Jean-de-Luz dont la première tranche a été inaugurée le mardi 15 mars 2022, répond à de nombreux enjeux générationnels en permettant de développer une offre de logements auprès des ménages et des personnes âgées du Sud Pays Basque.

Les enjeux du projet

À l'entrée Nord de la ville, le site de Trikaldi accueillait les services du Centre Hospitalier de la Côte Basque dont les bâtiments étaient en mauvais état.

Grâce la Ville de St Jean de Luz qui a modifié son plan local d'urbanisme, et à la minoration foncière conséquente consentie par l'EPFL Pays Basque et la Communauté d'Agglomération Pays Basque, L'OFFICE 64 DE L'HABITAT et le promoteur R. ALDAY ont pu engager un projet de démolition de l'ancien site et de reconstruction d'un ensemble immobilier proposant **116 logements sociaux et 58 logements libres.**

Parallèlement le CHCB, à la faveur de la vente de sa propriété à l'EPFL Pays Basque, a pu construire un nouvel EHPAD (Udazkena) qui a été inauguré le 23 Avril 2021.

L'architecte Miguel Montouro, maitre d'œuvre du projet, a conçu l'aménagement paysager de ce nouvel espace comprenant des gradins plantés, des circulations piétonnes ainsi qu'une placette centrale.

Le toit terrasse du bâtiment locatif Kukulore accueille par ailleurs des jardin partagés gérés et animés par l'association Libre cueillette, en collaboration avec le Centre Communal d'Action Sociale et le Jardin botanique littoral de la Ville de Saint-Jean-de-Luz pour proposer un lieu de vie et créer du lien social.

Conclusion

Ce rapport démontre, s'il en était besoin, toute la pertinence de l'action de notre Etablissement qui à travers les réponses et l'efficience apportées aux collectivités locales ainsi que par sa faculté à explorer de nouvelles voies foncières est devenu un acteur indispensable du Pays Basque.

L'année 2021 aura été l'occasion d'une confrontation avec un environnement opérationnel de plus en plus tendu qui voit la notion même de l'intérêt général reculer face aux comportements spéculatifs.

Heureusement, la prise de conscience des collectivités locales et, fait encourageant, de la plupart des petites communes a été réelle avec par exemple 20% des interventions de l'EPFL en Pays Basque intérieur dans un contexte de fort développement de notre activité.

Par ailleurs, la diversification de nos partenariats (BIL TA GARBI, Chambres consulaires, CEN) témoigne là encore d'une mobilisation collective et institutionnelle autour de la question foncière qui seule pourra permettre de contribuer aux grands équilibres du Pays Basque.

Je vous remercie pour votre attention et j'adresse à notre équipe ainsi qu'à l'ensemble nos administrateurs et des membres du Bureau un message d'encouragement à poursuivre cette mission avec le même niveau d'investissement.

Foncièrement vôtre.